

鳥羽市全員協議会会議録

令和3年12月20日

○出席議員（14名）

1番	南川則之	2番	濱口正久
3番	瀬崎伸一	4番	片岡直博
5番	奥村敦	6番	河村孝
7番	山本哲也	8番	中世古泉
9番	木下順一	10番	戸上健
11番	浜口一利	12番	坂倉広子
13番	坂倉紀男	14番	世古安秀

○欠席議員（なし）

○出席説明者

・村林建設課長、山田課長補佐、中西管理係長

○職務のために出席した事務局職員

事務局長 岩井 太

議事総務係  
書 記 岡村 なぎさ

(午後 1時40分 再開)

○木下順一議長 皆さん、委員会に引き続き、大変お疲れさまです。

本会議もこの後、控えておりますけれども、ちょっと委員長報告の間を利用させていただいて、全員協議会をただいまから再開させていただきます。

本日ご協議いただく案件につきましては、お手元に配付してあります、事項書が配付してありますか。事項書を今からちょっと配付いたさせていただきますけれども、事項書ございませんけれども、協議事項に入りたいと思います。

協議事項1ですけれども、執行部からの報告事項について、鳥羽市空家等対策計画の策定について、パッドのほうには入っておろうかと思しますので、担当職員の説明を求めたいと思います。

建設課長。

○村林建設課長 建設課の村林です。どうぞよろしくお願いたします。

本日は、時間を取っていただきまして、どうもありがとうございます。

本年度、建設課で策定を進めておる空家等対策計画につきましてご説明させていただきたいと思しますので、よろしくお願いたします。

まず、資料というか入っておりますけれども、まず、目的について説明させていただきます。

空家等対策計画を策定する目的でございますが、近年、全国的に空き家等が年々増加していると。それと、空き家等が適切に管理していないことによって、まちの魅力の低下が引き起こり、地域住民の生活環境に悪影響を及ぼすこともございます。

このために地域住民の生命、身体または財産を保護するとともに、その生活環境の保全を図り、あわせて空き家等の利活用を促進するため、空き家等に関する施策に関し必要な事項を定め、空き家等に関する施策を総合的かつ計画的に推進し、公共の福祉の増進と地域の振興に寄与することを目的といたしまして、平成27年度に空家等対策の推進に関する特別措置法が施行されました。

鳥羽市においても、空き家等に関する相談も増えてきていると。市街地等に多く空き家が発生して、これらの利活用の促進や地域住民の生活環境の保全に向けて、空き家等に関する対策を総合的かつ計画的に実施するため、空家法第6条の第1項に規定する鳥羽市空家等対策計画を策定することといたしました。

この計画を策定できますと、空き家等対策の方向性を示すだけでなく、空き家計画に基づく、実施する利活用や除去などに要する費用とかが国の補助金が利用できるということになります。

資料2にちょっとスケジュールが書いてございますが、この計画策定のスケジュールですが、今回、空き家計画の策定に関し広く意見を求めること、それと空き家に関する円滑な実施を図るため、鳥羽市空家等対策委員会を今年4月に設置して、6月から委員を委嘱しまして委員会を3回ほど実施しております。構成委員につきましては、学識経験者、それと関係団体代表者、それと自治会の代表者の9名で構成されておまして、6月、それと9月、10月に委員会をさせていただきますと、今日の鳥羽市空家等対策計画の素案を策定したところでございます。

これ以後は、今後1月の広報、それとホームページのほうにおいて、パブリックコメントによって意見を募

集して、その意見を反映させた後に、来年4月1日から運用をしたいというふうを考えております。

それでは、中身について、山田補佐のほうから説明させていただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

○木下順一議長 山田課長補佐。

○山田課長補佐 建設課、山田です。よろしくお願いいたします。

一応、手短かに説明させていただきますので、よろしくお願いいたします。

資料3が計画の素案になりますので、そちらご覧ください。

めくってもらくと目次がありまして、1ページ目が計画と位置づけです。先ほど目的ということで、課長説明させてもらいましたので、省略させていただきます。

めくってもらって、2ページが、空き家とは何ぞやという空き家の定義になっています。真ん中のところに「従って」とありますけれども、そこから定義書いてありまして、「空家等」には、一般的に『家』としてイメージされる住居専用住宅、店舗併用住宅のほか、事務所や店舗、倉庫等も含まれることとなっていますということで、定義をここで入れさせてもらっています。

後でまた紹介する空き家の実態調査というのを平成30年に行っているんですけども、その調査のところでは、対象は住居専用住宅とさせていただきます。

次の3ページなんですけれども、空き家の特措法第6条に、計画に定めるものというものが書いてありますので、それがこの1番左の列の1から9、これを計画に盛り込むこととなっています。その右の記載している章と節、これが本計画のどこに書いてあるかという形で、分かりやすく表記させてもらいました。

次、めくってください。4ページです。

計画の位置づけと計画期間になっていまして、計画期間は、令和4年度から令和8年までの5年間となっています。

ここまでが第1章で、次に、第2章です。鳥羽市の空き家を取り巻く現状というところで、人口や世帯等の状況を入れさせてもらっています。これは、空き家計画を作成するに当たって、1年間延ばした経緯もあって、事務局でできるところまでですということがあって、今年コンサルさんを入れて契約を結ばせてもらいましたが、かなり安い金額で契約させてもらいました。事務局で作ったということで、もうここは総合計画のところのデータをもらいまして、ここに入れてあります。最新のデータには一応してありますので、これが続いて9ページまで人口推移とか将来人口推計とかが続いています。

めくってもらって、次、10ページです。

空き家等の状況と建築時期別住宅数等の推移ということで、この空き家計画はどこの市町も総務省統計局が出している住宅・土地統計調査というこのデータを入れてあります。ということで、うちも入れさせてもらっています。

見てみますと、鳥羽市、平成20年の空き家率が21.7%、11ページに書いてあるんですけども、25年が21%、平成30年度が27%と、ちょっと伸びています。ただ、この調査を実際に現地に赴いて全てが調査したという形ではなく、抽出した調査になっていますので、あくまで推計値となっています。

めくってください。

12ページ、13ページが、県下の状況を表とグラフにさせてもらっています。

めくってください。

14ページです。空き家の種類別の状況ということで、空き家といっても、ただ単の空き家ではなく、売却用の住宅であったりとか、賃貸用の住宅とか、別荘とかの二次的利用するような、そういった政策的に残してある空き家等もありますので、その内訳を表したものになります。

15ページが、建築時期別の住宅数の推移となっています。

めくってください。

16ページです。先ほど言わせてもらった空き家等の実態調査なんですけれども、平成30年に平成29年度末時点で1年間使用実績がない約2,000戸の水道開栓データと、120件ぐらいの管理不全空き家等の都合がありましたので、その重複を除いたところで位置情報の確認できた1,643件を対象に調査しました。この17ページの危険度判定表というこういう表を使って点数化した形で、点数が低いものがA、B、C、Dという、点が高くなればなるほど特定空き家候補という形のこの17ページの表2のような基準で分類させてもらっています。

結果、見てもらうと、18ページになるんですけれども、空き家の総数は745戸という調査が出てきています。比較的に利用がしやすいAランク、Bランクの優良空き家等は566戸、適正な管理を行っていかなければ特定空き家になる可能性がある管理不全空き家等が105戸、特定空き家等の候補が27戸、判定不能が47戸という形になっています。

19ページが、空き家等の分布図になっています。

めくってください。

20ページです。これが町別の空き家等の戸数になっています。

21ページも地区別に分類させてもらっています。

次、22ページです。空き家等のアンケートなんですけれども、先ほどの745件を対象にアンケートを行いました。それがずっと続きまして、26ページまでがアンケートの出たものをグラフにしたものになっています。

27ページ、28ページがアンケートをまとめたものになっていまして、そういった所有者等の意向を調査、分析すると、幾つかの課題が判明してきますので、それをまとめたものが29ページになっています。課題が幾つか上がってきています。ちょっと紹介させてもらうと、課題としては、空き家等が周辺環境に影響する問題について、所有者の認識不足の解消が必要であるとか、相続手続など生前から対応を行う重要性などの周知が必要、空き家等の改修や除却に係る所有者等の負担軽減が必要という、そのような意見が出てきていますので、そういった課題に対して取組方向を設けました。五つ設けてあります。一つ目が、発生を予防する、二つ目が、利活用を促進する、三つ目が、適正管理を促す、四つ目が、管理不全な空き家等の解消を促す、五つ目で、商業・観光業を振興する集落環境を維持するという形で、この5番目だけはちょっとアンケートとかはできていないんですけれども、皆さんご存じのとおり、鳥羽市内には空き店舗や空き旅館・ホテル等が発生し、治安や景観的にもちょっと問題になっている懸案事項がありますので、こういったものをひとつ方向性ということで委員さんからも意見がありましたので、こういった形で入れさせてもらっています。

めくってください。

30、31ページが、鳥羽市における空き家等対策の取組実績になっています。木造住宅耐震支援制度をやっていますし、定住支援事業の奨励金とか、あとは空き家バンクの運用の実績とかになっています。

めくってください。

32ページになります。先ほど浮かび上がってきた課題に対して方針を設けてあります。方針についても、基本的な方針と重点的な方針という形で、2段階に設けさせてもらっています。こういった方針を設けた上で、第4章で具体的な施策という形で、細かい話に踏み込んでいく流れになっています。

32ページなんですけれども、計画の対象地区は、当然、鳥羽市全域としています。取組方針、基本的な方針なんですけれども、まず一つ目が、住居している段階から空き家等にならないような意識づけを行うような空き家等の発生の予防、二つ目が、空き家バンク制度を利用するなどの空き家等の利活用の促進、三つ目が、空き家等に関する相談に対応できる体制をつくるなどの空き家等の適正管理の促進、四つ目が、特定空き家等候補については、解消に努めるとともに、特定空き家等と判定された空き家等については、その所有者等に対し、空家法に基づいた措置を講じるような管理不全空き家等の解消の促進、五つ目が、関係者との連携と協働という形でまとめてあります。

33ページなんですけれども、もう一つ、基本的な方針と対となる重点的な方針として、実態調査や懸案事項でも浮かび上がった鳥羽地区の中心市街地や離島地区の各集落、国崎町や石鏡町などの漁村集落のまちづくりと一体的に取り組むことによって、良好な居住環境の維持、商業・観光業の振興につながることから、こういった重点的な方針を設けさせてもらっています。

まず、一つ目が、33ページの一番下なんですけれども、中心市街地における空き家等対策による商業・観光業の振興、二つ目が、漁村集落における空き家等対策による良好な居住環境の維持、三つ目が、観光関連施設等の空き家等の解消とさせてもらっています。

今まで紹介させてもらったこういった方針を設けさせてもらって、第4章で具体的な施策に踏み込んで記述してあります。こちらをちょっとまとめた形で、資料4に別途概要版という形で作らせてもらっていますので、そちらをちょっと見ていただくと助かります。

概要版なんですけれども、1枚目が先ほど言わせてもらった課題から出てきた方向性なんで、次の2枚目をめくってください。

そこに、基本的方針の体系図と重点的な取組の体系図になっています。左側に基本的な方針、先ほど言わせてもらった四つが書いてありまして、それぞれに対しての具体的な取組が書いてあります。例えば、一つ目の空き家等の発生の予防に対しての具体的な取組例としては、市の広報紙やホームページ等での情報発信、相続や相続登記等の相談会の開催、耐震改修や適正なリフォーム等の促進に向けた啓発を行いますし、利活用については、空き家バンクサイトの充実であったりとか、移住目的者等へのリフォーム等の支援を行ったり、木造住宅耐震支援制度の利用者への補助を行ったり、地域コミュニティの維持等に向けた空き家等の利活用による活動や取組の紹介を行っていくというような具体例を書かさせてもらっています。

右ページの重点的な方針なんですけれども、重点的な方針も三つありまして、それぞれに具体例を書かさせてもらっています。例えば、中心市街地における空き家等対策による商業・観光業の振興であれば、空き家等を

活用した商業・観光業の振興活動への支援、また漁村集落においては、地域の空き家見守り活動への支援を行ったり、木造住宅の除却の補助金がありますので、それを上乘せしたりとか、そういった具体例を記述させてもらっております。

こういったものを実際に課題解決に向けた施策の展開イメージということで、その次の資料4の一番最後のページが展開イメージ図になっています。例えば左側のところで、利活用が比較的可能な空き家等があったとすれば、それに対する必要な対応として空き家等の利活用が考えられます。それに対する施策としては、移住・定住対策であったり商業・観光業の振興対策、良好な景観の形成対策を行えば、効果として空き家等を地域資源や観光資源として利活用が進んでいき、歴史的な建造物やその場合の保全や活用につながります。また、中心市街地の商業・観光業の振興につながり、移住・定住者の受皿となって移住・定住施策が推進するなど、そういった効果が出ることによって、最終的に目指す姿は、バンクの利用者数の増加や成約件数の増加、空き家等の利活用の件数が増えたり、そういったことがつながってくるという、こういった展開イメージをこの計画に盛り込ませてもらっています。

申し訳ないですけれども、資料3の素案のほうに戻ってください。

35ページからのところが、先ほど私が説明させてもらった具体的な事例になっています。それが42ページまで続いてまして、次に、43ページで計画目標値（KPI）を設けています。四つ計画目標値を設けてありまして、一つ目が、空き家等の相談会の開催の回数です。令和8年度までに6回、二つ目の目標値として、空き家等の相談・対応件数として、相談会で10件程度あったとすれば、それが5年間続くのと、あと月に1回ずつ電話等で相談があると勘案すると、令和8年度までで約110件、三つ目の目標値ですけれども、バンクにおける成約件数ということで、平成30年度まで25件ありましたが、令和8年度までに80件と目標値をしたいと思っています。また、今年7月から実施した木造住宅の空家除却補助金なんですけれども、これを令和8年度までに110件とさせていただきたいと思っています。

44、45ページが先ほど紹介させてもらったもので、46、47ページが鳥羽市空家対策の取組例となっています。

48ページが、先ほどの木造住宅の除却の補助メニューの概要となっていて、49ページからは、特定空き家等に関する措置になっています。管理不全の空き家等に関する姿勢に対しては、当然、空き家等については所有者にその責務がありますので、適切な管理がなされていない空き家等については、自主的な改善を促していくことと、一応、空き家の状況に応じて現行の廃掃法や消防法などでの対応が可能な場合は、関係課と連携し、所有者に対する指導や命令を行いますけれども、それでも改善されなければ、特定空き家と認定した空き家等については、周辺の建物や通行人等に対する影響の程度や危険度の切迫などを総合的に勘案した上で、指導や助言、勧告などを段階的に行っていくこととなっています。また、どうしてもそこまでいっても進まなければ代執行というは正措置を行っていきたいと思っています。

管理不全空き家等の措置に関しては、軽度な措置と、50ページに特定空き家等の措置があります。特定空き家等に関する措置としては、早急に改善を図る必要がある空き家等について改善・指導を行い、特定空き家の認定については、鳥羽市空家等対策委員会での意見聴取を踏まえて、市長が認定の適否を決定いたします。

特定空き家の判断については、51ページ、52ページ、53ページのフロー図に沿って粛々と認定や勧告

等を行っていきたいと考えています。

54ページが、特定空き家等に関する措置の流れとなっています。

56ページが、空き家等に対する実施体制として、主体別の役割ということで、所有者の責務、住民の役割、事業者の役割、専門的団体の役割、行政の役割、鳥羽市空き家等対策委員会の役割という形で分類させてもらっています。

57ページが、それを分かりやすく図にしたものになっています。

58ページが、実施体制の整備ということで、住民からの相談対応の市の窓口と、専門的団体の窓口となっています。

最後の59ページからは、空き家等対策に関する特別措置法の全文と、64ページからが、鳥羽市空き家等対策委員会の設置要綱、65ページが、委員名簿となっています。

以上で説明を終わらせていただきます。

また、ご意見等ありましたら、パブリックコメントも実施しますので、そちらのほうで意見を出していただけるとありがたいです。

以上で説明を終わらせていただきます。

○木下順一議長 説明は終わりました。

この件につきまして、ご意見、ご質疑はございませんか。よろしいですか。

(「はい」の声あり)

○木下順一議長 ないようですので、この件は終了いたします。

それでは、ここで私のほうから議員の皆さんにお話をさせていただきたい事項がございますので、建設課説明員の皆さんは退席をお願いいたします。ありがとうございました。

皆さん、すみません。

12月13日の行政常任委員会終了後に、各常任委員長より私のほうに依頼がありましたので、私より中世古泉議員に対する文書による厳重注意処分をこの場で行いたいと思います。

鳥羽市議会、中世古泉議員。

鳥羽市議会議長、木下順一。

厳重注意通知書。

令和3年12月10日に開催された予算決算常任委員会並びに12月13日に開催された行政常任委員会における貴殿の審査態度及びその取り組み姿勢は、鳥羽市議会議員政治倫理条例第3条第1項第9号に掲げる政治倫理基準に違反する行為であり、委員会においては、委員長から口頭注意を行ったところですが、このことは市民に対し鳥羽市議会の品位を失墜させるもので、誠に遺憾であります。今後このような行為を二度と行わないよう厳重注意することを通知します。つきましては、反省の上、改善するよう努めてください。

令和3年12月20日。

○中世古 泉議員 誠に申し訳ございません。謹んで、以後、懸命に努力します。よろしくお願いいたします。

○木下順一議長 ぜひそのようにお願いします。

○中世古 泉議員 はい、大変申し訳ございません。すいませんでした。ありがとうございます。



お時間とらせて申し訳ございません。ありがとうございます。

○木下順一議長 以上で本日の協議事項は全部終了いたしました。

これもちまして、全員協議会を散会いたします。

(午後 2時10分 散会)

---

議長はこの会議録をつくりここに署名する。

令和3年12月20日

鳥羽市議会議長 木 下 順 一